MANIFESTO DELLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Testi degli articoli e delle disposizioni interessati — documento di consultazione assembleare

Legenda delle evidenziazioni originali

GIALLO — Modifiche
AZZURRO — Innovazioni / inserimenti
VERDE — Modifiche e innovazioni

STATUTO

del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina "Co.V.Ca." Consorzio di Manutenzione e Servizi Regolamento Consortile

Modifiche per atto notaio Maria Tateo di Francavilla Fontana rep. 7298 racc. 1994 registrato a Brindisi il 3/9/1993 al n° 1708, trascritto Brindisi il 8/9/1993 al n° 10738

Modifiche per atto notaio Giuseppe Ambrosi in S. Vito dei Normanni rep. N° 66931 racc. n° 10058 registrato a Ostuni il 10/09/2007 al n° 3927

Modifiche atto [inserire eventuale modifica ultima – data prossima assemblea]

Art. 2 - Il Consorzio si denomina "Consorzio del Villaggio Cala di Rosa Marina" "CO.V.CA." Esso ha sede in Cala di Rosa Marina presso l'immobile di proprietà dello stesso Consorzio destinato ad uffici. La durata del Consorzio è fissata fino al 30 settembre 2080 ed è prorogabile anche tacitamente di 10 (dieci) anni in 10 (dieci) anni.

Art. 4 - Scopi del Consorzio sono la manutenzione delle opere, l'erogazione di servizi di interesse comune e l'attuazione di tutte quelle iniziative atte a rendere più confortevole il soggiorno nel Villaggio.

Rientrano tra i compiti del Consorzio provvedere:

a) alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade esistenti e di quelle che saranno create nell'ambito del Villaggio;

b) alla manutenzione delle zone verdi di proprietà del consorzio;

c) all'esercizio e manutenzione delle reti di fognatura depurazione ed idrica;

d) al servizio di pulizia stradale e raccolta rifiuti solidi;

e) all'organizzazione, esercizio e manutenzione di tutti gli altri servizi di comune interesse ed in particolare a quelli di sorveglianza degli ingressi del Villaggio di vigilanza interna notturna e diurna e quelli attinenti alla pulizia ed igiene, ivi comprese le spiagge.

Art. 6 - Ciascun Consorziato ha l'obbligo di concorrere a tutte le spese e a tutti gli oneri che il Consorzio assume, nulla escluso ed eccettuato.
La ripartizione delle spese individuate nel loro ammontare dal bilancio di previsione, e salvo conguaglio a rendiconto, viene stabilita in base alle modalità ed ai criteri adottati dal regolamento interno.

Art. 8 - Il patrimonio del Consorzio è costituto dalle quote dei Consorziati, dal fabbricato acquistato con atto di aggiudicazione in data 20/4/1982 del Tribunale di Brindisi - Ufficio Fallimenti e successivo decreto di trasferimento del 20/9/1982, trascritto a Brindisi l'8/10/1982 ai nn. 13543/13236, ivi registrato il 23/11/1982 al n.2124 (in Catasto di Ostuni alla partita 966 sub 18, foglio 3, cat. C/1, classe 2), dai beni che successivamente sono stati acquistati con gli atti a rogito del:

- Notaio Felice del Genio in data 05/06/2007

- Notaio Felice del Genio in data 12/11/2009;

- Notaio Giovanni Di Iorio in data 6/08/2011;

- Notaio Dario Cillo in data 9/05/2017;

- Notaio Giuseppe Ambrosi in data 5/05/2023;

- Notaio Michael Mariano Mancini in data 13/11/2025;

E da quelli che eventualmente saranno acquistati con tali quote e dalle relative rendite.

Fa altresì parte del patrimonio consortile il marchio "CO.V.CA. – Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina Ostuni", registrato presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi ("UIBM") con attestato n. 302024000085675 e normato con regolamento approvato unitamente alle "Linee Guida" dal CDA con delibera del 19 aprile 2026

Art. 10- I Consorziati sono tenuti, e si obbligano sia per i propri ospiti che per i loro aventi causa, ai quali dovranno imporne l'osservanza in eventuali futuri trasferimenti, a:

a) rispettare le norme di cui all'allegato "A" del Regolamento Temporaneo del Villaggio Turistico di Cala di Rosa Marina approvato dal Comune di Ostuni in data 5 ottobre 1966, per quanto ancora in vigore;

b) non aprire accessi alle singole proprietà diversi da quelli previsti dal piano di lottizzazione;

c) astenersi da ogni attività commerciale nei loro lotti essendo il Villaggio destinato al soggiorno, fatta eccezione per le aree (o gli immobili) attualmente di proprietà della Regina degli Olivi s.r.l. (e dei suoi aventi causa);

d) non eseguire scavi o rotture di manufatti per attacchi od altro senza preventiva autorizzazione del Consorzio;

e) non aprire nuovi pozzi nelle loro proprietà né a compiere altre opere che comunque possono turbare anche formalmente lo stato idrologico del Villaggio;

f) accedere al Villaggio esclusivamente dagli accessi stradali predisposti dal Consorzio;

g) non ingombrare, anche temporaneamente con materiali o altro impedimento qualsiasi, le zone di transito o di uso comune;

h) non gettare rifiuti o immondizie su passaggi privati o su qualsiasi area di uso comune;

i) non stendere panni in luogo esposto ed a stenderli, per le costruzioni che sono dotate di accessi ai terrazzi, sui terrazzi stessi e su stenditoi bassi;

l) non apporre, o fare apporre, sulle costruzioni affissioni, insegne o targhe difformi da quelle autorizzate dall'amministrazione;

m) parcheggiare le auto esclusivamente negli appositi parcheggi o all'interno delle ville;

n) non far circolare i cani se non tenuti a guinzaglio;

o) segnalare tempestivamente all'Amministrazione del Consorzio l'insorgenza di guasti alle opere e agli impianti comuni per gli opportuni interventi;

p) attenersi a tutte le disposizioni che l'Amministrazione del Consorzio potrà emanare per il migliore godimento ed uso delle proprietà private e degli impianti comuni;

q) non praticare, o fare praticare, ovunque nel Villaggio campeggio e bivacchi.

Art. 13- L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei Consorziati e le sue deliberazioni, prese in conformità del presente Statuto, vincolano tutti i Consorziati ancorché non intervenuti o dissenzienti.

L'Assemblea viene convocata dal Presidente in via ordinaria ogni anno per il mese di aprile, per la presentazione ed approvazione del rendiconto e del riparto definitivo, nonché per l'approvazione del preventivo per l'esercizio successivo.

La convocazione ~~in via straordinaria~~ può aver luogo ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da almeno trenta Consorziati che siano in regola con gli oneri finanziari nei riguardi del Consorzio.

Art. 15- Ciascun Consorziato ha diritto ad un voto per ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua grandezza.

Quando proprietario dell'unità immobiliare è una persona fisica, questi può designare espressamente, mediante comunicazione scritta al Consorzio, una sola persona scelta tra il coniuge, la persona unita civilmente, il convivente di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, e i discendenti e gli ascendenti di primo grado, quale "avente diritto" a partecipare all'Assemblea e ad esercitare, in luogo del proprietario, i diritti di partecipazione connessi all'unità immobiliare. In mancanza di alcuno dei soggetti sopra indicati, il proprietario può designare, in alternativa, una sola persona scelta tra i propri fratelli e sorelle.

La qualità di convivente di fatto deve risultare dalla dichiarazione anagrafica prevista dalla normativa vigente.

Per ciascuna unità immobiliare può essere designato dal proprietario un solo avente diritto.

L'avente diritto partecipa all'Assemblea in proprio e non in qualità di delegato del proprietario. La designazione non attribuisce un voto ulteriore rispetto a quello spettante all'unità immobiliare e non può determinare l'esercizio contemporaneo dei medesimi diritti da parte del proprietario e dell'avente diritto.

La designazione dell'avente diritto è revocabile o modificabile in qualsiasi momento dal proprietario mediante comunicazione scritta al Consorzio ed è efficace dal momento della relativa ricezione.

Nei casi di contitolarità, gli interessati devono nominare fra loro un rappresentante comune che rappresenti la proprietà anche nelle Assemblee.

Resta ferma la facoltà del Consorziato o dell'avente diritto di farsi rappresentare in Assemblea mediante delega, da altro Consorziato, dal Coniuge o da parente di 1° grado e può rappresentare soltanto un altro Consorziato.

La delega costituisce istituto distinto dalla designazione dell'avente diritto.

Art. 16- L'Assemblea nomina per la seduta il Presidente, il segretario e gli eventuali scrutatori di votazione.

In occasione dell'assemblea per il rinnovo delle cariche sociali si dovrà procedere a scrutinio segreto con la nomina del presidente del seggio e di due scrutinatori.

Ogni deliberazione deve risultare da apposito libro verbali tenuto in formato digitale e regolarmente conservato a norma di legge secondo il manuale della conservazione approvato dal C.d.A. e allegato agli atti del consorzio, ed ogni verbale dovrà essere firmato dal presidente e dal segretario della seduta.

Art. 19- L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da tre a cinque membri, scelti tra i Consorziati o da persone "aventi diritto" ai sensi dell'art. 15

Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri il Presidente ed il Vice Presidente.

I Consiglieri durano in carica tre anni e possono essere rieletti per due soli mandati consecutivi.

Il limite dei due mandati consecutivi è riferito alla medesima proprietà all'interno del Consorzio (elemento oggettivo), sia al medesimo soggetto titolare della posizione consortile (elemento soggettivo), anche quando quest'ultimo sia designato quale avente diritto in relazione a proprietà diverse. e non può essere eluso mediante l'alternanza tra il proprietario e il coniuge, la persona unita civilmente, il convivente di fatto o il discendente di primo grado designato quale avente diritto ai sensi dell'art. 15.

Ai fini del computo dei mandati, il mandato esercitato dal proprietario e quello esercitato dall'avente diritto sono riferiti alla medesima proprietà o posizione consortile. Pertanto, dopo l'esercizio di due mandati consecutivi riferiti alla medesima proprietà o posizione consortile, né il medesimo soggetto né il proprietario o l'avente diritto che si alternino nella titolarità o nell'esercizio della carica potranno essere eletti per il mandato immediatamente successivo. Parimenti, il medesimo soggetto non potrà essere eletto per il mandato immediatamente successivo qualora abbia già esercitato due mandati consecutivi, anche in relazione a proprietà diverse.

Costituisce inoltre causa di ineleggibilità alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione per il mandato immediatamente successivo la mancata presentazione o la sostanziale incompletezza della relazione di fine mandato prevista dall'art. 23-bis, quando tale omissione o incompletezza sia imputabile al componente e sia tale da impedire ai successori di acquisire le informazioni necessarie alla continuità della gestione. L'accertamento della causa di ineleggibilità è effettuato secondo la procedura prevista dall'art. 23-bis.

Si applicano per tutti le cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi previste dall'art. **19-bis** e dalle altre disposizioni dello Statuto e della legge.

Qualora sia eletto alla carica di componente del Consiglio di Amministrazione un avente diritto designato ai sensi dell'art. 15, il proprietario dell'unità immobiliare è tenuto, quale condizione per l'efficacia della proclamazione e per l'assunzione della carica, a prestare una garanzia autonoma, irrevocabile ~~e a prima richiesta~~, a scelta del consorziato personale o bancaria o assicurativa (Fidejussione), di importo pari a euro 150.000,00, a favore del Consorzio.

La garanzia deve essere consegnata al Consorzio prima dell'assunzione della carica, ha durata pari al mandato e si estende per i dodici mesi successivi alla sua cessazione. L'importo della garanzia è aggiornato annualmente, a partire dal 1° gennaio, esclusivamente in aumento, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, pubblicato dall'ISTAT, con sostituzione dell'indice con quello ufficiale che ne assuma la funzione in caso di soppressione o sostituzione.

La garanzia è destinata a coprire i danni patrimoniali diretti subiti dal Consorzio, non integralmente coperti da assicurazione o altrimenti recuperati, derivanti da atti od omissioni propri dell'avente diritto nell'esercizio della carica e posti in essere in violazione della legge, dello Statuto, del Regolamento, delle deliberazioni consortili o dei doveri inerenti alla funzione. Sono esclusi i danni riconducibili alla mera partecipazione a deliberazioni collegiali, in assenza di una specifica condotta personale e di un nesso causale con il danno.

In caso di mancata prestazione, mancato rinnovo o perdita di efficacia della garanzia, il Consiglio di Amministrazione assegna un termine perentorio per provvedere; decorso inutilmente tale termine, l'avente diritto decade dalla carica. La garanzia non esclude né limita la responsabilità personale dell'avente diritto per i danni cagionati al Consorzio.

Qualora, nel corso del mandato, vengano a cessare, per qualsiasi causa, uno o più componenti del Consiglio di Amministrazione, i consiglieri rimasti in carica provvedono alla loro sostituzione mediante cooptazione, con apposita deliberazione del Consiglio, purché permanga un numero di consiglieri sufficiente per la valida costituzione e deliberazione dell'organo.

I consiglieri così nominati restano in carica fino alla prima Assemblea utile, alla quale il Consiglio sottopone la nomina per la conferma o per una nuova deliberazione di nomina da parte dell'Assemblea.

In caso di conferma, i consiglieri cooptati restano in carica sino alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione in carica.

Qualora l'assemblea non confermi la cooptazione, o non sia possibile procedere alla cooptazione, ovvero venga meno il numero di consiglieri necessario al regolare funzionamento del Consiglio, deve essere convocata senza indugio l'Assemblea per provvedere alla sostituzione dei componenti cessati.

~~Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri il Presidente ed il Vicepresidente.~~

Il Consiglio potrà avvalersi di una figura di coordinamento come meglio disciplinata dal regolamento. ~~Direttore del Consorzio che avrà le funzioni di segretario del Consiglio stesso. Le mansioni del Direttore sono precisate dal Regolamento interno.~~

Art. 19~~bis~~ – Ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi

Non possono essere eletti componenti del Consiglio di Amministrazione e, se eletti, decadono dalla carica, i soggetti che si trovino in una situazione di ineleggibilità, incompatibilità o conflitto di interessi con il Consorzio, secondo quanto previsto dal presente articolo e dalla legge.

Costituisce causa di ineleggibilità e incompatibilità:

a) la pendenza di una controversia giudiziale o stragiudiziale con il Consorzio, secondo quanto previsto dalla legge e dal presente Statuto;

b) la titolarità, diretta o indiretta, di interessi economici derivanti da contratti in essere o in corso di esecuzione con il Consorzio alla data di invio dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, forniture e servizi, incarichi professionali, rapporti di lavoro o subappalto, appalti, concessioni, convenzioni e ogni rapporto contrattuale dal quale derivi un interesse economico attuale e concretamente determinato;

c) l'essere amministratore, componente, rappresentante o titolare di poteri di gestione o rappresentanza in enti o soggetti che si trovino nelle situazioni di cui alle lettere a) e b);

d) l'essere socio o titolare di interessi economici diretti o indiretti in enti o soggetti aventi contratti in essere con il Consorzio alla data di invio dell'avviso di convocazione, quando tali interessi siano concretamente determinati e idonei a determinare una situazione di conflitto;

e) la sussistenza della causa di ineleggibilità prevista dall'art. 23-bis in relazione alla mancata presentazione o alla sostanziale incompletezza della relazione di fine mandato, nei casi e con le modalità ivi previste.

Restano ferme le ulteriori cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e conflitto di interessi previste dalla legge, dal presente Statuto e dal Regolamento.

Le verifiche procedurali sono effettuate secondo quanto previsto dal Regolamento. I candidati sono tenuti a rendere la dichiarazione prevista dal Regolamento e a fornire la documentazione necessaria.

La situazione di conflitto deve essere valutata, in particolare, alla data di invio dell'avviso di convocazione dell'Assemblea e alla data della proclamazione; le situazioni sopravvenute devono essere tempestivamente comunicate al Consorzio e sono valutate ai fini della permanenza nella carica.

Le medesime cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi si applicano, in quanto compatibili, ai componenti del Collegio Sindacale.

Le disposizioni del presente articolo si applicano sia al proprietario sia all'avente diritto designato ai sensi dell'art. 15.

Art. 20– Il Collegio Sindacale è composto da cinque membri di cui tre effettivi (un Presidente e due componenti) più due supplenti, che vengono eletti dall'Assemblea anche fra i Consorziati. Al Collegio spetta il controllo dell'amministrazione, l'accertamento della regolare tenuta delle scritture contabili e l'esercizio delle ulteriori funzioni attribuite dalla legge all'organo di controllo delle società a responsabilità limitata, in quanto compatibili con la natura, la struttura e le finalità del Consorzio.

I sindaci dovranno essere invitati con PEC o Mail o forma equipollente inviata almeno sette giorni prima delle sedute consiliari. ~~L'invito può essere fatto anche con telegramma almeno quarantotto ore prima.~~

Il Presidente del Collegio Sindacale è eletto dall'Assemblea. In considerazione dell'esigenza di assicurare continuità alla funzione di controllo, i componenti del collegio sindacale possono essere rieletti anche oltre il limite di due mandati consecutivi.

Restano ferme le altre cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi previste dall'art. 19-bis, in quanto compatibili.

Art. 22– Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente di sua iniziativa od a richiesta della maggioranza dei Consiglieri in carica. Il Consiglio si riunisce almeno una volta al mese presso la sede sociale o altrove.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei Consiglieri in carica.

Art. 23– Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione del Consorzio, nell'ambito delle attribuzioni di compiti prevista con il presente Statuto e delle deliberazioni adottate dall'Assemblea.

Conseguentemente, a titolo esemplificativo, il Consiglio ha la facoltà di richiedere preventivi e progetti di lavori straordinari, far eseguire lavori di manutenzione ordinaria, concludere contratti di appalto, contratti di finanziamento, mutui, stipulare convenzioni con pubbliche amministrazioni o privati, assumere in servizio personale, licenziarlo, affidare incarichi per conto del Consorzio.

Il Consiglio di Amministrazione, inoltre delibera e approva:

- il regolamento d'uso del marchio e le relative linee guida
- il manuale per digitalizzazione;
- il manuale della Conservazione degli atti

Tutte le cariche sociali sono gratuite, salvo il rimborso delle spese sostenute per l'espletamento del mandato.

Art. 23bis – Passaggio delle consegne e relazione di fine mandato

Al fine di assicurare la continuità della gestione e la piena conoscenza della situazione amministrativa, contabile, contrattuale e organizzativa del Consorzio, il Consiglio di Amministrazione uscente è tenuto a predisporre una relazione di fine mandato e a depositarla presso la sede del Consorzio almeno quindici giorni prima della data fissata per le votazioni per il rinnovo delle cariche.

La relazione deve contenere almeno:

a) la situazione finanziaria e contabile aggiornata;

b) l'inventario dei beni e delle principali dotazioni;

c) l'elenco e lo stato dei contratti in essere;

d) le attività e gli interventi eseguiti e in corso;

e) una descrizione dell'organizzazione e della gestione dei principali servizi;

f) le scadenze e gli adempimenti rilevanti;

g) il contenzioso giudiziale e stragiudiziale pendente;

h) ogni ulteriore informazione utile ad assicurare la continuità della gestione.

Il passaggio delle consegne comprende la messa a disposizione e la consegna al Consiglio subentrante di tutta la documentazione amministrativa, contabile, contrattuale, tecnica e organizzativa rilevante per l'esercizio delle funzioni.

Il passaggio delle consegne è formalizzato mediante apposito verbale sottoscritto dai rappresentanti del Consiglio uscente e del Consiglio subentrante, con l'eventuale assistenza del Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione subentrante verifica la documentazione ricevuta e può richiedere al Consiglio uscente chiarimenti e integrazioni.

Il Collegio Sindacale vigila sul corretto adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ne dà atto nei propri verbali e, ove rilevi omissioni o incompletezze, le contesta per iscritto agli interessati, assegnando un termine per presentare osservazioni e fornire chiarimenti.

La mancata presentazione della relazione o la sua sostanziale incompletezza, quando imputabile ai componenti responsabili della relativa predisposizione, sottoscrizione e deposito e quando sia tale da impedire ai successori di acquisire le informazioni necessarie alla continuità della gestione, comporta la causa di ineleggibilità prevista dall'art. 19-bis per il mandato immediatamente successivo. La disposizione non si applica quando l'omissione o l'incompletezza siano oggettivamente imputabili a impossibilità non colpevole.

Il Regolamento può disciplinare gli aspetti operativi e la modulistica del procedimento.

Art. 24bis – Penali contrattuali per violazione delle disposizioni consortili

La violazione delle disposizioni del presente Statuto, del Regolamento, degli eventuali regolamenti speciali, nonché delle deliberazioni degli organi consortili aventi carattere vincolante per i Consorziati, costituisce inadempimento degli obblighi derivanti dal rapporto consortile, nei limiti in cui tali disposizioni siano legittimamente vincolanti per il soggetto interessato.

Non sono assoggettabili a penale, in quanto tali, comportamenti che integrino esclusivamente violazioni di norme pubblicistiche per le quali l'accertamento e l'irrogazione delle sanzioni siano riservati dalla legge alle autorità competenti. Resta ferma la possibilità che la medesima condotta, ove integri anche un distinto inadempimento di obblighi consortili validamente vincolanti e ricorrano i presupposti previsti dal presente articolo, rilevi autonomamente sul piano privatistico. Il Consorzio non può sostituirsi alle autorità pubbliche nell'esercizio delle rispettive competenze.

Le penali sono applicate dal Consiglio di Amministrazione secondo il procedimento di contestazione e applicazione disciplinato dal Regolamento interno. Il procedimento ha natura esclusivamente interna e contrattuale e non costituisce esercizio di potestà sanzionatoria pubblica. Restano impregiudicati il diritto degli interessati di contestare la penale nelle sedi competenti e il diritto del Consorzio di adire l'autorità giudiziaria per la tutela delle proprie ragioni.

L'applicazione della penale non esonera il soggetto responsabile dall'obbligo di cessare la condotta inadempiente, rimuoverne gli effetti e ripristinare, ove necessario, lo stato dei luoghi o delle cose. Restano altresì a carico del responsabile le spese sostenute dal Consorzio per il ripristino, la rimozione o l'eliminazione degli effetti della violazione, nei casi e nei limiti previsti dal presente Statuto, dal Regolamento o dalle disposizioni applicabili, purché ne ricorrano i presupposti.

È fatto salvo il diritto del Consorzio al risarcimento dell'eventuale maggior danno, ove previsto e consentito dalla disciplina applicabile, da dimostrarsi ai sensi di legge.

Soggetti tenuti al pagamento delle penali

Le penali sono applicate al Consorziato cui sia imputabile l'inadempimento degli obblighi derivanti dal rapporto consortile, secondo le disposizioni del presente Statuto e del Regolamento.

Qualora la violazione sia materialmente commessa da un soggetto che, a qualsiasi titolo, utilizzi o occupi un'unità immobiliare senza essere Consorziato, l'obbligazione di pagamento nei confronti del Consorzio può essere posta a carico del proprietario dell'unità immobiliare alla quale la violazione risulti riferibile, nei limiti in cui tale obbligo trovi fondamento nel rapporto consortile e nelle disposizioni statutarie e regolamentari legittimamente vincolanti per il proprietario, ferma restando la distinta responsabilità dell'autore materiale della condotta secondo le norme applicabili.

Per le violazioni connesse all'esercizio di attività commerciali o di altra attività svolta nell'unità immobiliare, la penale è imputata all'esercente quando questi sia destinatario dell'obbligo violato in forza di un valido titolo. Qualora l'esercente non coincida con il proprietario, l'eventuale obbligazione di pagamento di quest'ultimo nei confronti del Consorzio deve trovare fondamento nella disciplina consortile applicabile, restando ferme le responsabilità dell'esercente e gli eventuali rapporti interni tra i soggetti interessati.

La presente disciplina riguarda anche le violazioni materialmente commesse da dipendenti, collaboratori, fornitori, incaricati, clienti, ospiti, conduttori o altri soggetti che accedano o utilizzino l'unità immobiliare o le aree consortili in relazione all'attività o all'utilizzo dell'unità medesima, purché ricorrano i presupposti per imputare l'inadempimento al soggetto tenuto al rispetto dell'obbligo consortile.

Reiterazione delle violazioni

In caso di reierazione della medesima violazione nel periodo di dodici mesi decorrente dalla precedente violazione definitivamente accertata e dalla conseguente applicazione della penale, l'importo previsto per la relativa fattispecie è maggiorato del cinquanta per cento. In caso di ulteriore reiterazione della medesima violazione nel medesimo periodo, si applica l'importo raddoppiato rispetto a quello base, secondo quanto previsto dalla tabella e dal Regolamento.

Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non rilevano le contestazioni archiviate, annullate o comunque definite senza applicazione della penale. La reiterazione deve riferirsi alla medesima fattispecie di violazione e non comporta l'applicazione automatica di più penali per una medesima condotta continuativa o permanente, salvo quanto espressamente previsto dalla disciplina applicabile.

Resta in ogni caso ferma la possibilità di riduzione giudiziale della penale manifestamente eccessiva ai sensi dell'art. 1384 del Codice civile.

Aggiornamento degli importi

Gli importi delle penali previsti dalla tabella allegata allo Statuto ai sensi del presente articolo sono rivalutati annualmente, solo in aumento, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, pubblicato dall'ISTAT, con applicazione esclusiva degli incrementi e con decorrenza dal 1° gennaio di ciascun anno. In caso di soppressione o sostituzione dell'indice, si applica l'indice ufficiale che ne assumerà la funzione

La Tabella delle penali è allegata al presente statuto e ne costituisce parte integrante

Art. 25- I Consorziati sono tenuti ad effettuare i versamenti con le modalità stabilite nel Regolamento, trimestralmente ed anticipatamente in base al preventivo approvato dall'Assemblea, con le seguenti scadenze fisse: 10 aprile, 10 luglio, 10 ottobre e 10 gennaio di ciascun anno, senza bisogno di formale richiesta.

Nei confronti dei Consorziati inadempienti, previa costituzione in mora, il Presidente, su conforme delibera del Consiglio di Amministrazione, agirà ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

In caso di ritardato pagamento saranno dovuti gli interessi di mora nella misura e secondo le modalità stabilite dal Regolamento Interno.

La esazione dei contributi e degli anticipi potrà avvenire anche con l'iscrizione a ruolo, se il Consorzio avrà ottenuto il riconoscimento giuridico.

Art. 27- Qualunque controversia tra il Consorzio, nel suo complesso rappresentato dal Consiglio di Amministrazione, e uno o più Consorziati, relativa all'interpretazione, validità, applicazione o esecuzione del presente Statuto, del Regolamento, delle deliberazioni degli organi consortili o ai diritti e obblighi derivanti dal rapporto consortile, comprese le controversie relative all'applicazione delle penali contrattuali, è devoluta ad un Collegio Arbitrale rituale composto da tre membri.

Il lodo del Collegio Arbitrale produce gli effetti previsti dalla legge.

Sono in ogni caso escluse dalla competenza arbitrale le controversie aventi ad oggetto il pagamento, la riscossione o il recupero di oneri, contributi, quote, anticipazioni e di qualsiasi somma dovuta quale contribuzione consortile, nonché i relativi interessi, maggiorazioni e spese. Per tali controversie il Consorzio potrà agire direttamente davanti all'autorità giudiziaria competente, avvalendosi dei rimedi previsti dalla legge e dallo Statuto, ivi compreso, ove applicabile, l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

Sono escluse dalla competenza arbitrale le controversie relative a diritti indisponibili e, comunque, quelle che non possono essere devolute ad arbitri ai sensi di legge.

Il Collegio decide secondo diritto e nel rispetto del contraddittorio e del diritto di difesa delle parti.

Ciascuna parte nomina un arbitro; il Presidente del Collegio è nominato dal Presidente del Tribunale di Brindisi.

Art. 28- Norma transitoria e finale

Restano salvi gli effetti delle deliberazioni e degli atti legittimamente compiuti dagli organi consortili anteriormente all'entrata in vigore delle modifiche statutarie.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale in carica alla data di approvazione delle modifiche proseguono nell'esercizio delle rispettive funzioni sino alla naturale scadenza del mandato.

Le modifiche al presente Statuto deliberate dall'Assemblea entrano in vigore decorsi sessanta giorni dalla data della relativa deliberazione, salvo le disposizioni per le quali il presente Statuto preveda espressamente una diversa decorrenza.

Art. 29 – Norme di rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Statuto e dal Regolamento, trovano applicazione le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi applicabili alle Società a Responsabilità Limitata.

Il rinvio alla disciplina delle società a responsabilità limitata ha esclusivamente funzione integrativa e non comporta la qualificazione del Consorzio quale società, né modifica o incide sulla sua natura di consorzio di gestione di servizi.

Restano in ogni caso ferme le disposizioni inderogabili di legge e quelle specificamente applicabili ai consorzi.

TABELLA DELLE VIOLAZIONI E DELLE PENALI

Riproduzione della tabella originale, mantenendo le cinque colonne e le evidenziazioni presenti nel documento sinottico.

N.	Categoria	Violazione	Penale	Rimedi aggiuntivi
1	Circolazione e parcheggio	Art. 10 let m - statuto Art. 23 let c - regolamento Violazione delle regole di circolazione, divieti di sosta, occupazione ostruente e altre violazioni delle disposizioni sulla circolazione dei veicoli che provochino intralcio e pericolo alla fruizione delle strade.	€ 100	Rimozione solo nei casi consentiti dalla legge e quando il veicolo costituisca effettivo ostacolo alla circolazione o all'accesso dei mezzi di emergenza
2	Velocità	Art. 23 let b – regolamento. Superamento del limite massimo di 20 km/h previsto nel Villaggio, rilevato dal personale di vigilanza qualora la contestazione al consorziato sia immediata e la vilazione arrechi intralcio o pericolo alla fruizione delle strade	€ 100	—
3	Accesso e identificazione	Art. 10 f) Statuto Art. 23 a) Regolamento e disp su accessi autorizzati di personale di servizio, appaltatori ecc... Accesso non autorizzato, utilizzo non consentito del titolo o permesso di accesso o mancato rispetto delle modalità di identificazione in entrata e in uscita.	€ 150	Eventuale sospensione o revoca del titolo di accesso, ove prevista
4	Manomissione dei sistemi di accesso	Elusione, manomissione, danneggiamento o alterazione di barriere, lettori, dispositivi e sistemi di controllo degli accessi al Villaggio e alle zone pedonali, nonché qualsiasi comportamento diretto ad aggirarne o comprometterne il funzionamento	€ 500	Ripristino + rimborso dei costi sostenuti + risarcimento dell'eventuale maggior danno
5	Uso improprio delle aree comuni	Occupazione o utilizzo non autorizzato di spazi e aree comuni	€ 250	Rimozione degli oggetti collocati abusivamente + ripristino
6	Opere e modifiche non autorizzate	Esecuzione di opere anche edili, modifiche esterne, strutture, recinzioni, pali, tende o altre installazioni senza autorizzazione o in violazione delle prescrizioni consortili quando le stesse arrecano danno e/o intralcio e/o pericolo	€ 500	Ripristino + rimborso delle spese sostenute dal Consorzio, comprese le spese legali effettivamente sostenute e documentate, + eventuale maggior danno
7	Aree verdi comuni	Taglio, rimozione o modifica di alberi e arbusti di proprietà del consorzio o alterazione, appropriazione o privatizzazione di aree verdi e spazi comuni	€ 500	Ripristino + rimborso dei costi sostenuti
8	Rumori e quiete	Regolamento art. 24 i) Schiamazzi, rumori molesti o utilizzo di apparecchiature sonore in violazione delle prescrizioni consortili quando contestate sul momento	€ 150	Diffida + ulteriori rimedi previsti dal Regolamento
9	Rifiuti, pulizia e decoro	Abbandono o deposito di rifiuti fuori dai contenitori o comunque in violazione delle modalità e degli orari previsti, compresa la mancata raccolta e rimozione delle deiezioni degli animali se contestata sul momento o qualora sia comprovata la responsabilità	€ 100	Rimborso delle spese di pulizia/rimozione + eventuale maggior danno
10	Animali	Conduzione di cani senza guinzaglio nei luoghi in cui il guinzaglio è richiesto; mancato rispetto delle specifiche prescrizioni regolamentari relative al controllo degli animali	€ 150	Risarcimento degli eventuali danni – segnalazione alle autorità di polizia quando l'infrazione avvenga in zone protette o arrechi danno alla fauna selvatica
11	Attività commerciali e occupazione di spazi	Per gli esercizi commerciali: occupazione non autorizzata, anche temporanea, di spazi comuni o di aree esterne all'esercizio commerciale; occupazione di aree comuni per finalità commerciali non consentite	€ 250	Rimozione dell'occupazione abusiva + ripristino, ove necessario
12	Cartelli, insegne e pubblicità	Art. 24 d) del regolamento Affissione, installazione o collocazione di cartelli, insegne, targhe, pannelli, striscioni o altri mezzi pubblicitari senza la preventiva autorizzazione del Consorzio, ovvero collocazione degli stessi in luoghi o con modalità diversi da quelli autorizzati	€ 250	Rimozione a cura e spese del responsabile + ripristino dello stato dei luoghi (tale rmedio è alternativo e non aggiuntivo)
13	Impianti e strutture sportive/ricreative	Utilizzo di impianti, attrezzature o strutture sportive e ricreative senza la preventiva autorizzazione richiesta, ovvero in violazione delle condizioni, modalità o limiti stabiliti dal Consorzio, dalla relativa autorizzazione, convenzione o comodato	€ 150	Sospensione o revoca dell'autorizzazione, ove prevista + ripristino e rimborso delle eventuali spese sostenute dal Consorzio (il ripristino è alternativo alla penale)
14	Fornitori e carico/scarico	Occupazione o ostruzione di parcheggi o altre aree comuni da parte di fornitori per finalità diverse dalle operazioni di carico e scarico quando le stesse recano disturbo, intrlcio e pericolo	€ 150	Rimozione solo nei casi consentiti dalla legge e quando sussista un'effettiva ostruzione della circolazione o dell'accesso ai mezzi di emergenza + eventuali costi di ripristino

REGOLAMENTO INTERNO

Regolamento consortile interno

Art. 2 - Il Villaggio nell'ambito dei confini indicati dell'art. 1 dello Statuto, costituisce una unità inscindibile e funzionalmente strutturata, composta da zone omogenee con esigenze e bisogni particolari:

A - Zona case a schiera (appartamenti, duplex, patioville, superduplex ed immobili destinati a servizi commerciali);

B - Zona ville con giardini (triville, boungalows);

C - Zona a monte della SS. 379 compresa nell'ambito dei confini di cui all'art. 1 dello Statuto.

Art. 2.1 - Visto l'art. 25 dello Statuto, che prevede l'obbligo per i consorziati di versare gli oneri consortili anticipatamente, i consorziati sono obbligati a versare, entro e non oltre il giorno dieci del primo mese di ciascun trimestre, i contributi ed oneri ordinari e straordinari quant'altro deliberato dall'assemblea, anche in sede di approvazione del bilancio preventivo e di quello consuntivo, relativi al trimestre successivo.

Quindi, entro il 10 gennaio la rata relativa al primo trimestre, entro il 10 aprile la rata relativa al secondo trimestre, entro il 10 luglio la rata relativa al terzo trimestre, entro il 10 ottobre la rata relativa al quarto trimestre dell'anno successivo.

Inoltre, i consorziati potranno scegliere di effettuare il pagamento in via anticipata su base mensile o secondo le modalità di cui al paragrafo precedente, anche autorizzando la propria banca all'addebito Rid del flusso.

In caso di ritardato pagamento decorreranno gli interessi moratori al tasso stabilito dal D.Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231 e successive modifiche, ridotto di un punto e comunque entro il cd. "tasso soglia".

Il Co.V.Ca., in caso di mancato pagamento di due rate o di importi pari a due rate, oltre quanto previsto dal precedente comma, previa costituzione in mora, azionerà il credito per sorte capitale ed interessi, con ricorso per decreto ingiuntivo al Giudice Ordinario competente, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Ripartizione spese consortili (In applicazione di quanto previsto dall'art.~~5~~ 6 dello statuto)

Art. 3 - Tutte le spese sostenute dal Consorzio, così come risultanti dal bilancio, sia consuntivo che preventivo, regolarmente approvate dall'Assemblea saranno ripartite tra tutti i Consorziati secondo i seguenti coefficienti contributivi determinanti per ogni tipologia immobiliare:

1) ~~Unità immobiliari~~ ~~in ville~~ unità immobiliari con destinazione d'uso abitativo:

Cat. Condizione Superficie Coefficiente

A </= minore o uguale mq 30 0.95

B </= minore o uguale mq 40 1.15

C </= minore o uguale mq 50 1.25

D </= minore o uguale mq 60 1.55

E </= minore o uguale mq 75 1.60

F </= minore o uguale mq 100 1.90

G > maggiore di mq 100 2.10

Art. 6 - È fatto divieto ai consiglieri in carica ed ai dipendenti del COVCA di conferire a loro stessi o a loro parenti o affini entro il secondo grado, nonché ad enti, associazioni o società, direttamente agli stessi riconducibili, qualsiasi tipo di incarico e \o appalto di beni o servizi che preveda, a qualunque titolo, il pagamento di un corrispettivo da parte del COVCA.

Il divieto di cui al primo comma non si applica in caso di incarichi attribuiti in base a convenzioni con corrispettivi predefiniti o tramite bandi di gara.

Gli appalti per la fornitura di beni e di servizi di importo non inferiore ad € 10.000,00, salvi i casi di urgenza, dovranno essere affidati tramite bando di gara, che sarà inviato alle imprese convenzionate ed eventualmente ad altre del settore di competenza, pubblicato sul sito del COVCA ed inviato a mezzo mail ai consorziati che abbiano comunicato il loro indirizzo di posta elettronica.

Art. 23– Ad integrazione ed attuazione delle norme degli artt. 9, 10, 11 e 12 dello Statuto, e a maggior chiarimento:

a) gli ospiti e i visitatori – nei mesi di luglio e agosto – sono obbligati a parcheggiare la propria autovettura o qualsiasi altro mezzo in spazi al di fuori delle sbarre e recinzioni che delimitano la proprietà privata del Villaggio. Per i restanti mesi è ammesso l'accesso di ospiti e visitatori con la propria autovettura o qualsiasi mezzo, purché muniti di autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione del Consorzio su richiesta del Consorziato ospitante;

b) i Consorziati sono obbligati ad osservare ogni disposizione generale o particolare in materia di circolazione e di parcheggio, posta a tutela della sicurezza ~~pubblica~~ e dell'igiene ambientale, fermo restando che tutti i veicoli devono rispettare il limite massimo di velocità di 20 km/h; inoltre sono tenuti ad osservare tutte le norme dettate per l'identificazione in entrata e in uscita;

c) è vietato

- l'uso di segnalazioni acustiche
- l'uso di impianti antifurto acustici
- sempre la circolazione di ciclomotori e motocicli non targati
- la circolazione di ogni tipo di veicolo lungo i vialetti pedonali
- l'attraversamento della macchia mediterranea con qualsiasi tipo di veicolo a motore.

Art. 24 –

In caso di violazione delle norme in materia di circolazione e parcheggio, il Presidente o altro delegato può adottare, nei limiti consentiti dalla legge, i provvedimenti necessari a far cessare la violazione.

La rimozione del veicolo può essere disposta esclusivamente nei casi consentiti dalla legge e quando il veicolo costituisca effettivo ostacolo alla circolazione o all'accesso dei mezzi di emergenza. Le eventuali spese di rimozione, custodia e sosta sono poste a carico del soggetto tenuto al pagamento della relativa penale, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla legge.

d) è altresì vietato effettuare affissioni, apporre targhe, insegne e cartelli pubblicitari, anche non luminosi, senza la preventiva autorizzazione del Consorzio o in luoghi diversi da quelli autorizzati; eventuali affissioni, comunicati e manifesti pubblicitari devono trovare collocazione negli spazi autorizzati;

e) per gli esercizi commerciali, installare tende parasole non preventivamente autorizzate dal Consorzio per modello e colore, secondo le specifiche direttive generali;

f) effettuare qualsiasi lavoro di manutenzione alle unità immobiliari senza il rispetto delle vigenti norme edilizie e senza le comunicazioni previste alla competente Amministrazione comunale, con trasmissione al Consorzio della relativa documentazione quando richiesta; il nominativo dell'impresa e l'eventuale deposito cauzionale devono essere comunicati al Consorzio secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione; il periodo per effettuare detti lavori va dal 1° ottobre al 31 maggio;

g) effettuare modifiche esterne e alterazioni della specifica tipologia immobiliare, in particolare mattonati, docce, pensiline, panche, mensole, manufatti e quant'altro, salvo quanto consentito dalla normativa e dalle disposizioni consortili; è sempre consentito, previa comunicazione al Consorzio, ripristinare i luoghi che abbiano subito alterazioni;

h) apportare modifiche al verde comune, tagliare alberi o cespugli, installare recinzioni, paletti, reti o qualsiasi altro ostacolo che delimiti o privatizzi, anche con siepi, aree ad uso comune, limitandone la fruibilità nonché la possibilità di intervento in caso di urgenza o per la manutenzione degli impianti e delle condutture interrate; le imprese che eseguano opere vietate o difformi dalla specifica autorizzazione sono soggette ai provvedimenti previsti dal rapporto contrattuale e dalle disposizioni applicabili; inoltre perderanno la cauzione e non sarà più consentito loro l'accesso al villaggio. L'impresa inadempiente, in solido con il proprietario della unità immobiliare, dovrà immediatamente ripristinare il preesistente stato dei luoghi.

i)schiamazzare, urlare, fare rumori molesti, adoperare utensili, elettrodomestici e apparecchiature, anche sonore, che provochino disturbo alla quiete al di fuori della propria unità immobiliare;

l) ai gestori dei locali pubblici dotati di apparecchiature o strumentazioni sonore, oltrepassare i limiti di adeguata tollerabilità e comunque utilizzare tali apparecchiature oltre gli orari consentiti;

m) stendere o sciorinare panni, biancheria, asciugamani e quant'altro in vista su terrazzi fra cespugli ed alberi; è d'obbligo l'uso di stenditoi bassi schermati dietro cespugli o cortili interni, limitandone l'esposizione;

n) per gli esercenti commerciali, occupare spazi circostanti e prospicienti il proprio locale, anche temporaneamente, salvo autorizzazione del Consorzio; gli esercenti sono tenuti al rispetto delle prescrizioni applicabili in materia di pulizia e decoro. I proprietari dei locali commerciali, qualora cedano in locazione le proprie unità, sono tenuti ad ottenere preventivo assenso dal Consorzio al fine di verificare e garantire la compatibilità dell'attività con la destinazione turistica e residenziale del Villaggio.

I fornitori, sotto la responsabilità e sorveglianza degli esercenti, non devono occupare ostruire le zone a parcheggio per finalità diverse dalle operazioni di carico e scarico;

o) depositare i sacchetti dei rifiuti solidi al di fuori degli appositi contenitori o prima delle ore 22,30;

p) a qualsiasi organizzazione privata o riconosciuta, occupare interamente spiagge o arenili con ombrelloni, sedie, sdraio, pattini o imbarcazioni wind-surf, salvo autorizzazione nei casi consentiti;

q) a qualsiasi esercizio o struttura commerciale, ricreativa, sportiva, alberghiera o di ritrovo, occupare, anche momentaneamente, spazi esterni alla propria proprietà, salvo autorizzazione del Consorzio;

r) utilizzare gli impianti sportivi e ricreativi senza la preventiva autorizzazione del Consorzio o in violazione delle condizioni stabilite nell'autorizzazione, nelle convenzioni o nei comodati d'uso;

s) tenere animali non adeguatamente controllati, tali da disturbare la tranquillità dei vicini, nonché condurli privi di guinzaglio nei luoghi nei quali il guinzaglio è richiesto e sulle spiagge frequentate, nei limiti delle prescrizioni applicabili

Art. 25– Per tutto quanto sopra riportato, la vigilanza, il personale di fiducia e di sorveglianza preposto e ogni dipendente del Consorzio sono incaricati di far rispettare le norme del presente Regolamento, richiamando, ove necessario, i trasgressori e segnalando l'inosservanza agli uffici consortili per gli opportuni provvedimenti previsti dal presente Regolamento e dallo Statuto, nonché per gli eventuali ulteriori adempimenti nei casi previsti dalla legge.

Art. 26– Le norme che precedono devono essere osservate da tutti coloro che, a qualsiasi titolo, si trovano nel Villaggio.

I Consorziati hanno l'obbligo, quando concedono in locazione o comunque in uso i propri immobili, di far conoscere le presenti norme agli utilizzatori e di comunicare al Consorzio, ove richiesto, le relative generalità.

Art. 26-bis – Verifica dei requisiti per l'elezione

La verifica dei requisiti di eleggibilità, delle cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi dei candidati al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale è effettuata secondo quanto previsto dallo Statuto e dal presente Regolamento.

La verifica ha carattere esclusivamente istruttorio e procedurale e non introduce ulteriori cause di ineleggibilità o incompatibilità rispetto a quelle previste dallo Statuto, dalla legge e dalle altre disposizioni applicabili.

Il Consorzio può richiedere ai candidati la documentazione e le dichiarazioni necessarie alla verifica e può procedere, nei limiti consentiti dalla legge, agli accertamenti ritenuti necessari.

Per i candidati al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale si applicano le medesime regole di verifica, per quanto compatibili, previste dallo Statuto.

Art. 26-ter – Dichiarazione del candidato

Prima della proclamazione, i candidati che intendano accettare la carica di componente del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale devono compilare e sottoscrivere la dichiarazione predisposta dal Consorzio, attestando la sussistenza dei requisiti richiesti dallo Statuto e l'assenza delle cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi previste dallo Statuto e dalla legge.

La dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione richiesta dal Consorzio e deve essere resa nella forma prevista dalla normativa applicabile.

Art. 26-quater – Verifica dei candidati al Consiglio di Amministrazione

Il Collegio Sindacale, con il supporto degli uffici e degli incaricati del Consorzio per quanto necessario, verifica la sussistenza dei requisiti e l'assenza delle cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi dei candidati al Consiglio di Amministrazione Dell'avvenuta verifica e delle relative risultanze è data comunicazione al Presidente del Seggio e al Presidente dell'Assemblea prima della proclamazione degli eletti; nel verbale di proclamazione è dato atto dell'espletamento della verifica e delle eventuali risultanze rilevanti.

Art. 26-quinquies – Verifica dei candidati al Collegio Sindacale

Il Presidente dell'Assemblea, di concerto con il Presidente del Seggio e sentito il Presidente del Consiglio di Amministrazione, verifica la sussistenza dei requisiti e l'assenza delle cause di ineleggibilità, incompatibilità e conflitto di interessi dei candidati al Collegio Sindacale, secondo quanto previsto dallo Statuto.

Dell'avvenuta verifica e delle relative risultanze è data comunicazione nel verbale di proclamazione

Art. 27 – Coordinamento operativo dei servizi consortili

Il Consiglio di Amministrazione può avvalersi di una figura di coordinamento operativo dei servizi consortili, senza che tale funzione costituisca organo del Consorzio né attribuisca autonomi poteri di rappresentanza o di amministrazione.

L'incarico è conferito dal Presidente, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione, che ne determina l'oggetto, la durata, i compiti, i limiti operativi e le eventuali condizioni economiche, in relazione alla natura del rapporto instaurato.

La figura di coordinamento operativo opera esclusivamente sulla base delle direttive e degli incarichi ricevuti dal Presidente, nell'ambito delle deliberazioni e degli indirizzi adottati dal Consiglio di Amministrazione, e non può assumere decisioni o compiere atti riservati dalla legge o dallo Statuto agli organi del Consorzio.

Le attività di coordinamento possono riguardare, secondo quanto stabilito nell'incarico, l'organizzazione e il raccordo delle attività amministrative, tecniche e operative del Consorzio, il coordinamento del personale e dei collaboratori, il monitoraggio dell'esecuzione dei servizi e dei lavori affidati a terzi e i rapporti operativi con i Consorziati, i fornitori e gli incaricati del Consorzio.

La figura di coordinamento operativo non ha autonomi poteri di rappresentanza del Consorzio, salvo specifica procura o delega conferita nei modi previsti dalla legge e dallo Statuto.

I compiti, i poteri e le responsabilità del soggetto incaricato sono disciplinati in relazione alla natura e al contenuto del rapporto contrattuale o dell'incarico conferito, senza che il presente Regolamento determini una qualificazione del rapporto diversa da quella risultante dal contratto o dall'incarico concretamente instaurato, che comunque e in ogni caso non potrà essere a tempo indeterminato e non potrà superare la scadenza del mandato del CDA in carica al momento della nomina.

Art. 28 – Procedimento di contestazione e applicazione delle penali

L'applicazione delle penali previste dall'art. 24-bis dello Statuto è effettuata dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito del rapporto contrattuale consortile e secondo il procedimento disciplinato dal presente articolo.

L'accertamento della violazione può essere effettuato dagli organi del Consorzio, dal personale incaricato della vigilanza o da soggetti espressamente incaricati dal Consorzio. Dell'accertamento è redatto apposito rapporto, contenente, ove possibile, la descrizione dei fatti, il luogo e la data della violazione, le disposizioni ritenute violate e gli elementi utili alla loro documentazione.

Ricevuto il rapporto o comunque acquisita la notizia della violazione, il Consorzio procede alla contestazione scritta della condotta al soggetto cui la penale risulta imputabile ai sensi dell'art. 24-bis dello Statuto.

La contestazione deve indicare in modo sufficientemente specifico:

a) i fatti contestati e le relative circostanze di tempo e di luogo;

b) la disposizione statutaria o regolamentare ritenuta violata;

c) gli elementi posti a fondamento della contestazione;

d) la categoria di violazione cui il fatto è ricondotto ai sensi dell'art. 24-bis dello Statuto;

e) l'importo della penale che si intende applicare.

Al soggetto interessato è assegnato un termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della contestazione per presentare osservazioni, deduzioni e documentazione a propria difesa e, ove ritenuto opportuno, chiedere di essere sentito dal Consiglio di Amministrazione.

Decorso il termine assegnato, il Consiglio di Amministrazione esamina le contestazioni, le osservazioni e la documentazione eventualmente prodotte e, prima di assumere la decisione, acquisisce il parere del Collegio Sindacale sulla regolarità del procedimento e sulla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della penale.

Il componente del Consiglio di Amministrazione che si trovi in una situazione di conflitto di interessi rispetto alla specifica contestazione non partecipa alla discussione e alla deliberazione e non è computato ai fini del quorum costitutivo e deliberativo, nei limiti e secondo quanto previsto dallo Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione, valutati gli elementi acquisiti e le difese presentate, delibera l'applicazione della penale, ovvero dispone l'archiviazione della contestazione qualora ritenga non sussistenti i presupposti per l'applicazione della penale.

La deliberazione di applicazione della penale deve indicare:

a) la disposizione violata;

b) i fatti accertati;

c) gli elementi probatori acquisiti;

d) le osservazioni e le difese presentate dall'interessato;

e) le eventuali osservazioni formulate dal Collegio Sindacale;

f) la fattispecie di violazione prevista dall'art. 24-bis dello Statuto;

g) l'importo della penale applicata;

h) l'eventuale applicazione della maggiorazione prevista per la reiterazione.

La deliberazione è comunicata per iscritto al soggetto tenuto al pagamento, unitamente all'indicazione dell'importo dovuto, delle modalità di pagamento e del termine assegnato per il pagamento, che non può essere inferiore a quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato per il pagamento, ovvero in caso di contestazione della debenza o dell'importo, il Consorzio potrà procedere al recupero della somma dovuta nelle forme previste dalla legge e dallo Statuto, con addebito al soggetto obbligato delle eventuali ulteriori spese sostenute per il recupero, ove dovute ai sensi di legge.

La contestazione della penale non sospende l'obbligo di cessare la condotta violativa né, ove previsto, l'obbligo di procedere al ripristino dello stato dei luoghi o alla rimozione degli effetti della violazione.

In caso di particolare urgenza, quando la violazione determini un pericolo attuale per la sicurezza delle persone, per l'integrità dei beni comuni o un grave e immediato pregiudizio alla funzionalità delle aree e degli impianti consortili, il Consorzio può adottare le misure necessarie e urgenti per far cessare la situazione di pericolo o pregiudizio, fermo restando il successivo svolgimento del procedimento di contestazione e applicazione della penale secondo il presente articolo.

Il procedimento di cui al presente articolo ha natura esclusivamente interna e contrattuale e non costituisce esercizio di potestà sanzionatoria pubblica.

La disciplina sostanziale delle penali contrattuali, comprese le fattispecie di violazione, i relativi importi, i criteri di reiterazione e di aggiornamento, è contenuta nell'art. 24-bis dello Statuto.

Il presente Regolamento disciplina esclusivamente il procedimento di accertamento, contestazione e applicazione delle penali.

Art. 29 Norma transitoria e finale

Le modifiche al presente Regolamento deliberate dall'Assemblea entrano in vigore decorsi sessanta giorni dalla data della relativa deliberazione, salvo quanto diversamente previsto dalle singole disposizioni.

Fino alla data di entrata in vigore delle modifiche continuano ad applicarsi, per quanto compatibili, le disposizioni del presente Regolamento nella formulazione previgente.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale in carica alla data di approvazione delle modifiche proseguono nell'esercizio delle rispettive funzioni sino alla naturale scadenza del mandato, secondo quanto previsto dalla disciplina transitoria dello Statuto.

Le disposizioni del presente Regolamento devono essere interpretate e applicate in conformità allo Statuto vigente.

Con l'entrata in vigore delle modifiche sono abrogate le disposizioni del presente Regolamento incompatibili con le nuove disposizioni statutarie e regolamentari, nonché le disposizioni che risultino espressamente sostituite o trasferite nello Statuto, ivi compresa la disciplina sostanziale delle penali contrattuali.

Restano ferme, sino alla loro eventuale modifica o sostituzione, le disposizioni dei regolamenti speciali e dei regolamenti concernenti specifiche materie, in quanto compatibili con lo Statuto e con il presente Regolamento.

MODULO A

Dichiarazioni dei candidati

Allegato A – Dichiarazione del candidato al Consiglio di Amministrazione

Il/la sottoscritt_ _____ nat_ a _____ il __/__/____, residente in _____ alla Via _____, C.F. _____, in qualità di Consorziato proprietario dell'unità immobiliare n. _____ ovvero di avente diritto formalmente designato ai sensi dell'art. 15 dello Statuto, consapevole della responsabilità civile e penale in cui incorre chi sottoscrive dichiarazioni mendaci e delle relative conseguenze ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000,

dichiara

1. di possedere i requisiti previsti dall'art. 19 dello Statuto del Co.V.Ca. per l'elezione nel Consiglio di Amministrazione;

2. di non aver superato il limite dei due mandati consecutivi previsto dall'art. 19 dello Statuto, tenuto conto del computo dei mandati riferiti alla medesima unità immobiliare o posizione consortile;

3. di essere in regola con il pagamento degli oneri consortili già maturati, ove tale requisito sia previsto dallo Statuto;

4. di non trovarsi in alcuna delle condizioni di ineleggibilità, incompatibilità o conflitto di interessi previste dall'art. 19-bis dello Statuto e dalla normativa applicabile;

6. di non trovarsi in altre condizioni ostative all'assunzione della carica previste dalla legge, dallo Statuto o dal presente Regolamento.

5. qualora sia eletto in qualità di avente diritto ai sensi dell'art. 15 dello Statuto, di essere a conoscenza dell'obbligo del proprietario dell'unità immobiliare di prestare la garanzia prevista dallo Statuto quale condizione per l'efficacia della proclamazione e dell'assunzione della carica.

Il/la sottoscritt_ autorizza il Consorzio, nei limiti consentiti dalla legge, ad effettuare le verifiche necessarie ai fini dell'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese e della sussistenza dei requisiti per l'assunzione della carica.

Cala di Rosa Marina – Ostuni (BR), _____

Firma _____

MODULO B

Dichiarazione del candidato al Collegio Sindacale

Il/la sottoscritt_ _____ nat_ a _____ il __/__/____, residente in _____ alla Via _____, C.F. _____, ovvero la ditta/società _____ con sede in _____ P.IVA/CF _____ in persona del rappresentante legale pro tempore, proprietario/a dell'unità immobiliare n. _____ ovvero soggetto avente titolo ai sensi dello Statuto, consapevole della responsabilità civile e penale in cui incorre chi sottoscrive dichiarazioni mendaci e delle relative conseguenze ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000,

dichiara

1. di possedere i requisiti previsti dallo Statuto del Co.V.Ca. e dalla normativa applicabile per l'elezione nel Collegio Sindacale;

2. di non trovarsi in alcuna delle condizioni di ineleggibilità, incompatibilità o conflitto di interessi previste dallo Statuto e dalla normativa applicabile;

3. di non trovarsi in altre condizioni ostative all'assunzione della carica previste dalla legge, dallo Statuto o dal presente Regolamento;

Il/la sottoscritt_ autorizza il Consorzio, nei limiti consentiti dalla legge, ad effettuare le verifiche necessarie ai fini dell'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese e della sussistenza dei requisiti per l'assunzione della carica.

Cala di Rosa Marina – Ostuni (BR), _____

Firma _____

CO.V.CA.

Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina

Ostuni

Regolamento Interno per la gestione dell'impianto di acquedotto di proprietà dei Consorziati ~~di Rosa Marina c~~ Cala di Rosa Marina (sent. Trib. Brindisi 27/4/1982) per la distribuzione dell'acqua ad uso igienico-sanitario ed irriguo.

Art. 5 criteri di Addebito

In relazione ai punti di cui al precedente art. 4 (spese ordinarie) i costi relativi vengono così attribuiti ai consorziati collegati alla rete idrica:

in parti uguali i costi attinenti ai punti:

e) (acqua sottratta direttamente, etc.)

f) (acqua dispersa dalla rete, etc.)

i costi relativi a:

b) (analisi, trattamenti dell'acqua, etc.)

c) (~~piccole~~ riparazioni ordinarie, etc.)

d) (amministrazione, etc.)

verranno ripartiti secondo i seguenti criteri di addebito

Vengono individuati i centri di costo del servizio:

1. Totale dei metri cubi prelevati alla fonte;

2. Totale dei metri cubi misurati ai contatori dei Consorziati;

3. Totale dei metri cubi di acqua dispersa

4. Costo totale bollette dell'anno

5. Altri costi (personale, analisi, manutenzioni straordinarie ecc.)

Sviluppo del calcolo:

A - 4/1= costo unitario mc.

B - 3/579= impegnativo base in mc. da sommare al consumo individuale

C - 5*coeff.= impegnativo in euro

D - B+consumo da lettura del contatore individuale = consumo anno unità

E - Costo del servizio per consorziato: (B+D)* (A+C)

In parte proporzionale al consumo rilevato dalla lettura dei contatori individuali per quanto attiene al punto “a” (canone annuale per l'esercizio etc.) e alle spese di energia elettrica e manutenzione del gruppo di pompaggio annesso alle vasche di accumulo.

Ove il Consorzio dovesse incaricare una ditta esterna per la lettura dei contatori i costi saranno addebitati alle singole unità secondo la richiesta della ditta stessa.